

## Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht

Für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57) und südlich des  
Großen Eutiner Sees für den Bereich Pulverbeck

### Stadt Eutin Kreis Ostholstein



Stand April 2010, ergänzt August 2010  
Fassung gemäß abschließendem Beschluss der Stadtvertretung am 29.09.2010

Stadt Eutin, Markt 1, 23701 Eutin

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Tel.: 040-39 17 69 / Fax: 040-39 17 70

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)

E 478 / 17.11.2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>6.0</b>	<b>Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>7.0</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>4</b>
7.1	Erschließung/Infrastruktur .....	6
7.2	Immissionsschutzbelange .....	7
7.3	Belange des Denkmalschutzes .....	8
7.4	Belange von Natur und Landschaft.....	8
<b>8.0</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
8.1	Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. FNP-Änderung.	9
8.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
8.2.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	10
8.2.2	Inhalte des Landschaftsplans der Gemeinde Eutin.....	10
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	11
8.3.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotope.....	12
8.3.3	Schutzgüter Boden und Wasser .....	14
8.3.4	Luft und Klima.....	14
8.3.5	Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.....	14
8.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	15
8.5	Alternativenprüfung .....	15
8.6	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	15
8.7	Überwachung der Umweltauswirkungen .....	15
8.8	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	16
<b>9.0</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>17</b>
<b>10.0</b>	<b>Planungsverfahren.....</b>	<b>17</b>

## **1.0 Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 2. FNP-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585).

## **2.0 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung ist 3,7 ha groß. Das Gebiet der 2. FNP-Änderung befindet sich östlich der Kernstadt von Eutin im Siedlungsbereich Pulverbeck südlich des Großen Eutiner Sees und nördlich der Landesstraße 57, der Oldenburger Landstraße. Der Siedlungsbereich Pulverbeck liegt 2,0 km Luftlinie östlich des Eutiner Zentrums und ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 16 der Gemarkung Eutin und umfasst die Flurstücke 34, 35/1, 35/3, 35/5-35/7 und 36, welche im Süden an die Oldenburger Landstraße (L 57) und im Norden an den Großen Eutiner See grenzen. Der Große Eutiner See einschließlich des ca. 8,0 m breiten Uferstreifens ist das Flurstück 1/9 in der Flur 17.

## **3.0 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

In dem westlichen Teil der Änderungsfläche, die zukünftig als Sonderbaufläche "Berufliche Bildung und Qualifikation" dargestellt wird, befindet sich eine bauliche Anlage, die bis 1992 als Telekomausbildungseinrichtung der damaligen Deutschen Bundespost genutzt wurde. Im Zuge der Trennung der Deutschen Bundespost in die Deutsche Post AG und die Deutsche Telekom AG sowie im Rahmen erfolgter Umstrukturierungen nach der Wiedervereinigung hat die Post, bzw. die Telekom auf dieser Fläche den Betrieb eingestellt und die Telekomausbildungsstätte wurde nach Vorpommern verlegt. Die Gebäude stehen nun seit 1992 leer und sind ungenutzt. Das Gelände und die Gebäude wurden allerdings über den Zeitraum des Leerstandes mit einem Minimalaufwand instand gehalten einschließlich eines leichten winterlichen Heizungsbetriebes, damit es nicht zu Frostschäden kommen konnte. Somit gibt es in Bezug auf eine Nutzung der Gebäude und des Grundstückes seit vielen Jahren keinen Bestandsschutz mehr.

Die ursprünglich als "Fläche für Gemeinbedarf - Post" im Flächennutzungsplan der Stadt Eutin dargestellte Fläche wurde aufgrund einer damals vorliegenden Planung geändert in eine "Sonderbaufläche GR", d.h. für Gesundheit und Rehabilitation. Ohne dass seinerzeit die östlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls für eine solche Nutzung zur Verfügung gestanden hätten, wurden diese trotzdem in die Sonderbaufläche Rehabilitation und Gesundheit mit einbezogen. Diese Flächendarstellung ist in der zurzeit rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes noch vorhanden. Diese Planung ist nicht umgesetzt worden und erst im Jahre 2009 wurde das Grundstück mit den Gebäuden an die Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH (BQOH), mit Sitz in Eutin verkauft. Die Hauptaufgabe der BQOH ist, Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen durch Schulung und Weiterbildung schrittweise auf den 1. und 2. Arbeitsmarkt, oder in weiterführende Maßnahmen zu vermitteln.

Die trotz 17 Jahren Leerstand sich in einem guten baulichen Zustand befindlichen Gebäude sollen intern um- und ausgebaut werden und zukünftig als Betriebsstätte für diese spezielle berufliche Weiterbildung und berufliche Qualifizierung dienen.

Wie oben dargestellt, ist in der rechtswirksamen FNP-Fassung auch die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches mit der dort vorhandenen Wohnnutzung auf drei Flurstücken ebenfalls als

"Sonderbaufläche Gesundheit und Rehabilitation" dargestellt. Der am Uferhang zum Großen Eutiner See vorhandene Wald ist im FNP bisher als "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dargestellt.

Da die frühere Nutzung in dem ehemaligen Telekomgebäude nicht mehr vorhanden war, das Gebiet sich in einem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich befindet und die geplante neue Nutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB regelhaft nicht zulässig ist, ergab sich nun die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung zur Sicherstellung dieser geplanten neuen Nutzung. Zur Sicherung der real vorhandenen Wohnnutzung auf den östlichen drei Flurstücken ist es ebenso erforderlich die dortige bisherige Flächendarstellung als Sonderbaufläche zu ändern, auch unter der Maßgabe, dass es für diesen Bereich keinerlei Pläne gibt, dort eine Gesundheits- oder Rehabilitationseinrichtung zu etablieren. Hier wird auf eine Bauflächendarstellung verzichtet und diese Fläche zukünftig als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Fläche mit den Wohnnutzungen bleibt weiterhin ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich mit Bestandsschutz für die dort vorkommende und genehmigte Wohnnutzung.

Neben der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist es zur Schaffung des konkreten neuen Nutzungsrechtes auf dem ehemaligen Telekomgelände erforderlich für einen dort ca. 2,28 ha großen Teilbereich, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen, um für die neu geplante Nutzung ein gesichertes verbindliches Bau- und Nutzungsrecht zu schaffen. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern, da sowohl die geplante Nutzung im ehemaligen Telekombereich, wie die östlich vorhandene Wohnnutzung, weder der Gesundheit noch der gesundheitlichen Rehabilitation dient.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat daher in seiner Sitzung am 11. Juni 2009 beschlossen hierfür den Bebauungsplan Nr. 111 aufzustellen und gleichzeitig das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche einzuleiten.

#### **4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck, Kreis Ostholstein) (Stand September 2004) wird Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in ca. 35 km Entfernung die Hansestadt Lübeck und in ca. 40 km Entfernung die Landeshauptstadt Kiel. Eutin liegt im Naturraum der Holsteinischen Schweiz mit ihrer durch die letzte Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren geprägten, hügeligen Moränenlandschaft mit Wald- und Seenflächen in einem heutigen Schwerpunktbereich für Erholung. Eutin und Umgebung werden im Regionalplan ausgewiesen als Stadt- und Umlandbereich Eutin-Neustadt im ländlichen Raum.

Daneben ist der Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, für den Ende Januar 2008 das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren eingeleitet wurde, zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs des Mittelzentrums Eutin und laut Darstellung der Karte für den Planungsraum II im Bereich eines regionalen Grünzuges. Aus diesen Gründen soll an diesem Standort keine größere neue Siedlungsentwicklung erfolgen. Die neue Nutzung vorhandener baulicher Ressourcen, wie der ehemaligen Telekomausbildungsstätte für eine neue Bildungsnutzung bei gleichzeitiger geringer baulicher Erweiterungsmöglichkeit, steht aus Sicht der Stadt nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung an diesem Standort.

Die für den FNP-Änderungsbereich geplante Nutzung auf dem Gebiet der beruflichen Qualifizierung wird die zentrale Funktion von Eutin stützen. Somit steht die Planung nach Auffassung der

Stadt in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

## 5.0 Inhalt der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung

Die Erstfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin wurde am 13.09.1977 rechtswirksam und in den Jahren 2005 bis 2007 grundlegend überarbeitet, mit dem Ziel der Neufeststellung des FNP. Dieser neue Flächennutzungsplan erlangte am 01.10.2008 seine Rechtskraft. Seit dem 07.07.2006 war dieser neue Flächennutzungsplan bereits teilweise wirksam - auch für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 und der jetzt geplanten 2. FNP-Änderung. Im 2009 bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der nördliche Teilbereich in einem Abstand von ca. 50,0 m vom Seeufer aus gemessen als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Die ca. 2,7 ha Fläche südlich davon bis zur L 57 ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gesundheit/Rehabilitation" dargestellt, da ursprünglich geplant war, dort eine Reha-Klinik zu errichten.

Die Sonderbaufläche umfasst im Südwesten des Geltungsbereiches der 2. FNP-Änderung, direkt an der L 57 gelegen, auch den dort vorhandenen dichten Gehölzbestand.

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst auch die östlich des ehemaligen Telekomgeländes angrenzenden Flächen. Dort befand sich früher ein Blindenwohnheim. Das dortige unter Denkmalschutz stehende villenartige Gebäude (Nr. 7-9) in einer großzügigen Parklandschaft unterliegt seit längerer Zeit der Wohnnutzung. Das steht in Widerspruch zu der bisherigen FNP-Darstellung. Auch die Häuser Nr. 5 und Nr. 11 dienen der Wohnnutzung.

Im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche im Bereich der ehemaligen Telekomanlage, dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111, geändert in die Zweckbestimmung "Berufliche Bildung und Qualifikation (BBQ)". Somit wird sichergestellt, dass nach Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung der Bebauungsplan Nr. 111 sich aus der zu einem späteren Zeitpunkt rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen als Grünfläche dargestellte Waldsaum parallel zum Seeufer wird zukünftig auch im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden bis zum Seeufer im FNP eine Fläche für Landwirtschaft, während der südliche Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche, bis zur L 57, im FNP als "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dargestellt ist. Diese Flächendarstellung begründet sich darin, dass dort früher ein Golfplatz geplant war, für den der Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan ist weiterhin rechtswirksam, wobei zurzeit davon ausgegangen wird, dass der Golfplatz wahrscheinlich nicht realisiert wird.

Direkt südlich der L 57, südlich des Plangebietes ist eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dort befindet sich in 200 m bis 450 m Entfernung von der L 57 ein kleiner Siedlungssplitter mit 4 Haus-, bzw. Gehöftgruppen, zum Teil mit landwirtschaftlichem Betrieb.

## 6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der westliche Teil des Plangebietes mit dem ehemaligen Telekomgelände ist sehr stark durch den angrenzenden und das Grundstück einrahmenden Wald- und Großbaumbestand geprägt.

Der östliche Teil mit der vorhandenen Wohnnutzung ist durch eine offene Garten- und Parkstruktur mit den drei Wohnhäusern geprägt. Parallel zum Ufer des Großen Eutiner Sees, an der dort vorhandenen Hangkante, befindet ein 25 m bis 40 m breiter Waldsaum.

Dem Waldsaum direkt vorgelagert befindet sich ein 5,0 m bis 8,0 m breiter Uferstreifen, der zum Seeflurstück (Flurstück 1/9 der Flur 17) gehört und auf dem der uferparallele für die Allgemeinheit zugängliche Uferwanderweg verläuft. Der Große Eutiner See und damit auch der vorgelagerte Uferbereich mit dem Wanderweg befinden sich im Landesbesitz. Der Wasserspiegel liegt bei ca. 26,50 m ü. NN-Höhe und der Uferweg auf ca. 27,10 m ü. NN. Die Höhe der Sonderbaufläche und der Wohnbaufläche liegt zwischen ca. 36,0 m und 39,0 m ü. NN.

Das im Norden der Sonderbaufläche befindliche zweigeschossige Hauptgebäude mit 310 qm Grundfläche wurde in den 1930er Jahren als Dienststelle für die Deutsche Wehrmacht gebaut. Bis zum Ende des 2. Weltkrieges war das gesamte Grundstück für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Das Grundstück ist später ins Eigentum der Deutschen Bundespost übergegangen. Hier wurde eine Ausbildungsstätte für die Fernmeldetechniker im Telekommunikationsbereich der Bundespost geschaffen, zuletzt noch mit einem im südlichen Teil in den 1970er Jahren neu gebauten Werkstattgebäude für Ausbildungszwecke.

Trotz des sehr langen Leerstandes seit 1992 befindet sich dieser Gebäudekomplex in einem sehr guten baulichen Zustand. Durch die lange Zeit nicht vorhandene Nutzung des Grundstückes ist der Bewuchs zum Teil sehr nah an die Gebäude herangerückt und das gesamte Grundstück sowie manche früheren Freiflächen, die in der Zeit der Bundespostnutzung auch als Freizeitflächen in den Pausen der Ausbildungszeit genutzt wurden, waren zu Planungsbeginn stark verwildert und zum Teil verbuscht.

Auf den östlichen Flurstücken mit der zukünftigen Wohnbauflächendarstellung befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Früher wurde die dortige Anlage als Blindenwohnheim genutzt.

## 7.0 Planinhalt

In dem westlichen Teil des Änderungsbereiches, für den parallel der Bebauungsplan Nr. 111 aufgestellt wird, wird eine 1,1 ha große Sonderbaufläche dargestellt mit der Zweckbestimmung "Berufliche Bildung und Qualifikation", die im Süden direkt an die Landesstraße 57 anbindet.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird geregelt, dass dort überwiegend Anlagen und Nutzungen für die Erwachsenenbildung und hier vorrangig zur beruflichen Bildung, zur beruflichen Qualifizierung sowie zur beruflichen Rehabilitation, zulässig sind.

Die Eigentümerin der Flächen des Bebauungsplangebietes, die Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH (BQOH), beabsichtigt in den Räumen der ehemaligen Fernmeldeausbildungsanlage Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen gezielt und professionell zu schulen und weiterzubilden, um sie so schrittweise in den 1. und 2. Arbeitsmarkt vermitteln zu können. Im endgültigen Ausbauzustand soll die Möglichkeit bestehen bis zu 80 Menschen gleichzeitig in verschiedenen Gruppen zu unterrichten. 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen für diese Tätigkeit zur Verfügung.

Da die dortigen Gebäude bis in die 1990er Jahre für die Fernmeldetechniker der Deutschen Telekom eine regionale Ausbildungsstätte beherbergten, wird mit der jetzt geplanten Bildungs- und Qualifizierungseinrichtung des Bildungsträgers BQOH planungsrechtlich der Zustand wieder hergestellt, der dort bis 1993 real vorhanden war. Somit stellt die neue Flächendarstellung "eigentlich" keine neue Nutzung dar, sondern knüpft nach 17 Jahren Leerstand an die bis dahin vorhandene Nutzung als Bildungsstätte wieder an.

Viele der diese Maßnahmen in Anspruch nehmende Personen haben Kinder, und häufig sind dieses alleinerziehende Mütter. Eine oft nicht vorhandene Betreuung der Kinder während der Ausbildungszeit führt häufig zum Abbruch der Maßnahme, oder die angebotene Maßnahme wird von diesem Personenkreis gar nicht erst wahrgenommen. Daher plant die BQOH in dem Plange-

biet, in dem vorhandenen Gebäudekomplex, eine betriebs- und maßnahmebezogene Kinderbetreuungseinrichtung zu betreiben. Diese Kinderbetreuungseinrichtung darf nur von Kindern der Mitarbeiter und der Teilnehmer von dortigen Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht werden. Eine Öffnung dieser Einrichtung für externe Kinder ist nicht zulässig.

Weiterhin soll es zulässig sein in der Gesamtanlage maximal 2 Wohnungen zu errichten für Personen, die dem dortigen Betrieb oder der Gesellschaft zugeordnet sind. In dem im Norden befindlichen alten Haupthaus befinden sich bereits heute Räumlichkeiten, die für eine Nutzung als Betriebswohnung geeignet sind.

Da es im Rahmen der beruflichen Qualifikation auch Ausbildungsgänge gibt, die für Berufe im Gastronomiebereich qualifizieren, wird ergänzend über den Bebauungsplan sichergestellt, dass in dem Sondergebiet auch der Bau einer gastronomischen Einrichtung zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass diese im Zusammenhang mit der beruflichen Ausbildung oder Qualifizierung betrieben werden muss und diese nur für Mitarbeiter und Maßnahmenteilnehmer zugänglich ist. Die Einrichtung einer für die Allgemeinheit zugänglichen gastronomischen Einrichtung ist nicht zulässig.

Östlich der Sonderbaufläche wird eine 0,9 ha große Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der größte Teil dieser Fläche wird genutzt durch eine aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammende Villa in einer großflächigen parkartigen Gartenanlage mit zwei weiteren Wohngebäuden, näher zur L 57 gelegen. Die Baugenehmigung für diese Villa wurde 1908 erteilt. Die Villa steht unter Denkmalschutz als eine architektonisch reich ausgestattete Villa in Anlehnung an die englische Landhausarchitektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Im Rahmen der 2. FNP-Änderung wurde zunächst von der Stadt geplant, am Bestand orientiert, dort eine Wohnbaufläche darzustellen. Eine Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan hätte allerdings zur Folge gehabt, dass dort ein Bebauungsplan mit einer Wohnbauverdichtung aufgestellt werden könnte.

Das Gebiet der 2. Änderung liegt außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs von Eutin und die Landesplanung zeigt in der Karte für den Planungsraum II in diesem Bereich einen regionalen Grünzug. Innerhalb dieser regionalen Grünzüge soll planmäßig nicht gesiedelt werden und es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den im Regionalplan II unter Ziffer 5.8 genannten Funktionen vereinbar sind. Daher hat sich die Stadt entschieden, den Entwurf der Änderung so zu verändern, dass im östlichen Teil der Änderungsfläche nun eine "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt wird. Real wird dieses keine richtige Fläche für Landwirtschaft, sondern stellt eine "sonstige Fläche" im Außenbereich dar. Auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB kann es ermöglicht werden, dass die dort zulässigerweise errichtete Wohnbebauung in angemessenem Umfang auch familiengerechte Aus- und Anbauten erhalten könnte. Die Stadt Eutin verfolgt an diesem Standort nicht das Ziel eines intensiven Ausbaus der Wohnnutzung, aber auch nicht das Ziel der Umwandlung der Flächen in eine Ackerland- oder Grünlandfläche. Insbesondere zum Schutz des denkmalgeschützten Villengebäudes ist an diesem Standort eine wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft erforderlich und diese stellt sich aus Sicht der Stadt als eine Wohnnutzung in dem bisherigen Umfang dar. Die Erschließung dieses Siedlungsbereiches ist gesichert durch die Anbindung an die L 57 sowie die örtlich vorhandenen zentralen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen.

Weiterhin rufen die vorhandenen Wohnnutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervor und durch die starke Eingrünung sowohl des ehemaligen Telekomgeländes als auch dieser Wohnbauflächen, fügen sie sich in die Eigenart der örtlichen Orts- und Landschaftsbildes ein.

An der Hangkante zum Großen Eutiner See wird eine 0,9 ha große Waldfläche dargestellt. Diese Waldflächenabgrenzung wurde getroffen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Zwi-

schen Waldfläche und den Bauflächen wird eine ca. 0,2 ha große Grünfläche dargestellt, die gewissermaßen einen Puffer zwischen Wald und Bauflächen darstellt, so dass die Bauflächendarstellung erst 50 m südlich der Uferlinie des Großen Eutiner Sees beginnt. Diese Grünfläche erhält die Zweckbestimmung einer privaten Grünfläche für private Park- und Gartenanlagen.

Südlich der Sonderbaufläche, bis an die Landesstraße 57 heranführend, wird ebenfalls eine Fläche als private Grünfläche (Park- und Gartenanlage) dargestellt. Diese stellt sich als eine sich waldartig entwickelnde Parkstruktur des ehemaligen Telekomgeländes dar. Im Bebauungsplan wird der Erhalt dieses Charakters dieses Grundstücksteiles durch ein Erhaltungsgebot der Gehölze sichergestellt, da die intensive Begrünung des Grundstückes wesentlich zu der guten landschaftlichen Einbindung des Projektes beiträgt.

### 7.1 Erschließung/Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Anbindung an die Landesstraße 57, die Oldenburger Landstraße, gesichert. Hier wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches die Anbaufreihaltezone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 57 zu beachten ist. Südlich der Sonderbaufläche befindet sich auf der L 57 außerdem eine Haltestelle der Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs.

Diese gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) einzuhaltende Anbaufreihaltezone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Sonderbaufläche führt nur an den Standort der vorhandenen Zufahrt an die L 57, so dass damit auch dokumentiert ist, dass keine weitere Zufahrt geplant ist.

An der L 57 liegt der Siedlungsbereich "Pulverbeck" außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches. Es wird davon ausgegangen, dass die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten erhalten bleiben und keine weiteren Grundstückszufahrten erforderlich sind.

Für die geplante Bildungs- und Qualifizierungseinrichtung ist beabsichtigt, einen betriebseigenen Kleinbusshuttlebetrieb einzurichten. Für die dort angebotenen 80 Maßnahmenplätze wird davon ausgegangen, dass ca. 25 Personen mit dem auf der L 57 verkehrenden Linienbus kommen, 30 bis 35 Personen mit dem betriebseigenen Kleinbusshuttleverkehr und nur ca. 20-25 Personen mit dem eigenen PKW. Dazu kommen dann noch ca. 15 PKW für die mit dem PKW anreisenden Mitarbeiter. Für Maßnahmenteilnehmer aus dem angrenzenden Eutiner Stadtbereich ist es auch relativ problemlos die Ausbildungsstätte auf dem landesstraßenparallelen Geh- und Radweg zu erreichen, so dass sich die Anzahl der Kraftfahrzeugfahrten zumindest in der Sommerhälfte aufgrund des Umsteigens auf das Fahrrad noch verringern kann. Da die Teilnehmer allerdings nicht nur aus der Stadt Eutin, sondern auch aus der weiteren Umgebung kommen, ist es erforderlich die Anfahrtsmöglichkeiten auch mit einem Shuttlebusverkehr und mit eigenem PKW zu ermöglichen.

Die Trinkwasserversorgung des Bereichs der 2. FNP-Änderung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH, welches sich im Verlauf der Verkehrsfläche der L 57 befindet. Über dieses Trinkwassernetz ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sichern. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben die Stadtwerke Eutin mitgeteilt, dass Löschwasser in der Menge zur Verfügung gestellt wird, der zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Über eine weitere Löschwasserentnahmestelle am See sind zusätzliche Löschwassermengen entnehmbar.

Die Änderungsfläche ist an das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz der Eutiner Stadtentwässerung angeschlossen. Auf den Grundstücken wird das Schmutzwasser in Richtung Norden geführt, dort im Bereich der Hangfläche gesammelt und zu einem Pumpwerk innerhalb des Waldes nördlich der Sonderbaufläche geführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser in Richtung Süden in die im Verlauf der L 57 vorhandene Schmutzwassersammelleitung gedrückt. Zur Sicherung dieser Leitungsführungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Klärung in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin geführt. Für diese Schmutzwasserleitungen wird in dem Bebauungsplan Nr. 111 ein Leitungsrecht zugunsten der Eutiner Stadtentwässerung festgesetzt.

Das angefallene Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann schadlos innerhalb des Plangebietes entsorgt werden. Durch eine grundstücksinterne Regenwasserleitung wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern und von den befestigten Flächen (Parkplätze) gesammelt, zum Teil in den Großen Eutiner See eingeleitet und zum Teil vor Ort auf dem Grundstück zur Versickerung geführt.

Die Regenwassereinleitung in den Eutiner See besteht seit dem Bau der Bildungsstätte. Bei den befestigten Außenflächen, z.B. Parkplätzen kann das Niederschlagswasser problemlos zur Versickerung vor Ort geführt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen durch die Festsetzung maximaler Grundflächen nur in geringem Umfang zusätzliche Versiegelungsflächen (maximal 660 qm) ermöglicht werden. Aufgrund der großen Grundstücksfläche und der vorhandenen Bodenverhältnisse können die Niederschlagsmengen auf diesen zusätzlich maximal versiegelten Flächen problemlos vor Ort zur Versickerung geführt werden. Selbst bei länger andauerndem Starkregen hat es in der Vergangenheit nicht zu Wasserstau oder Pfützebildung geführt.

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über die Stadtwerke Eutin.

## 7.2 Immissionsschutzbelange

Von dem Betrieb als Ausbildungs- und Weiterbildungsstätte gehen keine Schall- oder Geruchsimmisionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der örtlich angrenzenden Wohnnutzung führen könnten. Auf der anderen Seite ist auch von dem auf der L 57 vorhandenen Kfz-Verkehr keine solche Schallbelastung zu erwarten, dass dieses zu Problemen in der Sonderbaufläche und bei Wohnnutzung in dem Außenbereich führen würde.

Bei dem Landesbetrieb für Verkehr, NL Lübeck, liegen keine aktuellen Verkehrswerte für die L 57 im Bereich Pulverbeck vor. Allerdings kann der Zählwert von der Zählstelle 0114 am östlichen Ortsausgang der Siedlungsfläche von Eutin auf der L 57, in Richtung Kasseedorf, verwendet werden. Dort wurde im Jahr 2005 ein DTV-Wert von 5.020 Kfz/24 h ermittelt. Als maßgeblicher Wert zur Schallermittlung wurde ein Tagesstundenwert von 291 Kfz/h mit 6,8% LKW-Anteil ermittelt. Dieser Wert wird auch für den Bereich Pulverbeck auf der Oldenburger Landstraße angesetzt als Grundlage für die überschlägige Schallermittlung.

Nach grober Schallberechnung und unter der Annahme eines mittleren Tagesstundenwertes (zwischen 6 - 22 Uhr) von 291 Kfz/h mit 6,8% LKW-Anteil und einer angenommenen Streckengeschwindigkeit von 70 km/h im Abschnitt Pulverbeck der L 57, würde sich in 25 m Entfernung vom Fahrbahnrand ein Schallwert von 62 dB (A) und bei Tempo 50 km/h von 60 dB (A) ergeben. In dem Sondergebiet wird auf der Ebene des Bebauungsplanes die Baugrenze sogar 47,0 m von dem Fahrbahnrand der L 57 entfernt sein, so dass dort bei Tempo 70 km/h der ermittelte Tagesschallwert bei 58 dB (A) läge.

Bei Wohnnutzungen im Außenbereich kann bei einer Bewertung der Immissionswerte aus dem Verkehrslärm der Ansatz für ein Dorf- oder Mischgebiet gewählt werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 wären dann tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A).

So lässt sich feststellen, dass im Bereich der Bildungsstätte und im Bereich der Wohnnutzung in der denkmalgeschützten Villa, die Richtwerte nach DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete noch unterschritten werden, so dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen planerisch gesichert werden müssen.

### 7.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

In dem östlichen Plangebietsteil auf dem Flurstück 35/3 der Flur 16 der Gemarkung Eutin befindet sich das Villengebäude Oldenburger Landstraße 7-9, welches als ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG SH in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein eingetragen ist. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine zwischen 1908 und 1910 errichtete reich gegliederte Villa in Anlehnung an die damalige englische Landhausarchitektur. Architekt war der damalige Bauherr und Grundbesitzer, der Baurat Zimmermann.

### 7.4 Belange von Natur und Landschaft

In der Änderungsfläche werden 0,9 ha als Waldfläche und 0,7 ha als private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus 0,9 ha Fläche für Landwirtschaft.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde (Forstamt Eutin) ist der dichte und zum Teil auch alte Baumbestand im Norden des Plangebietes, an der Hangkante zum Großen Eutiner See, als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) zu definieren und wird daher sowohl im B-Plan Nr. 111 als auch im Flächennutzungsplan als Wald festgesetzt bzw. dargestellt.

Mit Schreiben vom 7. Juni 2010 der Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein (Eutin) wird die in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung dargestellte Waldfläche bestätigt. Aufgrund der vorhandenen Gebäude, die sich innerhalb der im FNP dargestellten Sonderbaufläche befinden, wird das Einvernehmen erteilt zu der damit verbundenen Unterschreitung des Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG um 10 Meter. Hieraus ergibt sich für das Plangebiet, d.h. ebenfalls für den parallel aufgestellten Bebauungsplan, im Bereich der vorhandenen Gebäude die Zulässigkeit eines auf 20 m reduzierten Waldabstandsstreifens.

Bei dem zum Teil ebenfalls relativ dichten, aber nicht erheblich großflächigem Baum- und Gehölzbestand, der zwischen Sonderbaufläche und der Oldenburger Landstraße steht, handelt es sich nicht um eine Waldfläche im Sinne des LWaldG Schleswig-Holstein. Daher werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Zum Erhalt dieses dichten Gehölzbestandes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Erhalt der Bäume und Gehölze festgesetzt werden.

Die bauleitplanerischen Bemühungen zum Erhalt dieser park- und walddparkartigen Strukturen dieses Siedlungsteiles von Pulverbeck entsprechen auch den planerischen Aussagen zur zukünftigen Entwicklung dieses Bereiches im Landschaftsplan der Stadt Eutin.

Weitere Belange der Natur und Landschaft sind dem Textteil des Umweltberichtes zu entnehmen.

## 8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese wurden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zur 2. FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung beschrieben und bewertet.

Für eine Fläche, die ca. 2/3 des Geltungsbereiches der 2. FNP-Änderung umfasst, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 111 aufgestellt. In dessen Rahmen als verbindliche Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Umweltprüfung, welche im Rahmen der 2. FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung und der damit verbundenen lediglichen Rahmeninhalte nicht möglich ist.

### 8.1 Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. FNP-Änderung

Das 3,7 ha große Plangebiet befindet sich etwa 2 km östlich der Eutiner Altstadt und wird im Norden / Nordosten durch den Großen Eutiner See und im Süden / Südosten durch die Landesstraße 57 begrenzt. Westlich des Plangebietes schließen intensiv genutzte Ackerflächen an.

Parkartige Gehölzbestände prägen das gesamte Bild des Plangebietes. Innerhalb dieser Parkstruktur befindet sich im Westen des Plangebietes ein Gebäudekomplex der ehemaligen Deutschen Bundespost mit neueren Wegen sowie Parkplätzen und im Osten drei Gebäude, die der Wohnnutzung unterliegen, von denen das zentrale Gebäude eine Anfang des 20. Jahrhunderts im englischen Landhausstil errichtete Villa, die unter Denkmalschutz steht, darstellt.

Im Westen des Plangebietes wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine 1,1 ha große Sonderbaufläche für eine berufliche Bildungs- und Qualifikationsstätte dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung soll für eine differenzierte Sondergebietsfläche parallel zur Flächennutzungsplanänderung geregelt werden, dass in hier vorrangig Anlagen und Nutzungen für eine berufliche Erwachsenenbildung bzw. berufliche Qualifikation und „Rehabilitation“ zulässig sind. Arbeitslose, insbesondere Langzeitarbeitslose sowie sozial benachteiligte Menschen sollen hier geschult und weitergebildet werden, um sie wieder in den Arbeitsmarkt vermitteln zu können.

Im Osten des Plangebietes wird im Rahmen der 2. FNP-Änderung eine Fläche für Landwirtschaft mit einer Flächenausdehnung von 0,9 ha ausgewiesen, da im Jahr 2009 die drei Bestandsgebäude dieser Flächen der Wohnnutzung unterliegen und dort keine Reha- und Gesundheitseinrichtung geplant ist. Dieser Bereich bleibt auch mit Rechtswirksamkeit der 2. FNP-Änderung als Außenbereich auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei das Ziel der Stadt ist, hier weiterhin auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB die Wohnnutzung in dem bestehenden Umfang zu erhalten.

Im Norden des Plangebietes wird eine 0,9 ha große Waldfläche dargestellt, die sich entlang der Uferkante des Großen Eutiner Sees erstreckt. Des Weiteren erfolgt die Darstellung von Grünflächen in Form von Park- und Gartenanlagen mit dem Ziel die vorhandenen Park- bzw. teilweise Gartenstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

**Umfang der Flächendarstellungen und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:**

Sonderbaufläche	1,1 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,9 ha
Waldfläche	0,9 ha
Grünfläche (privat)	<u>0,7 ha</u>
<i>Gesamtfläche des Plangebietes</i>	<i>3,7 ha</i>

**8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen****8.2.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Die Umweltschutzziele, die sich aufgrund von Schutzgebieten ergeben, werden im Kapitel „Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotope“ betrachtet.

**8.2.2 Inhalte des Landschaftsplans der Gemeinde Eutin**

Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung wird im seit Oktober 2005 wirksamen Landschaftsplan der Stadt Eutin als Fläche mit Erhalt und Förderung von Parks mit altem Baumbestand dargestellt und die westliche Hälfte des Plangebietes des Weiteren als Sonderbaufläche bzw. sonstiges Sondergebiet.

Im Speziellen wird ein etwa 25 m breiter Flächenstreifen entlang des Eutiner Sees als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung mit einzelnen Laubbäumen ausgewiesen sowie die Südwestspitze des Geltungsbereiches als Gebüsch mit einzelnen Laubbäumen.

Westlich des dargestellten Grünflächenstreifens schließt ein Verlandungsbereich aus Röhricht und Bruchwald als gesetzlich geschütztes Biotop an, das sich in einer Länge von über 600 m entlang des Uferbereiches des Eutiner Sees bis zum Ortseingang Eutins zieht. Dieses geschützte Biotop wird von den Planungen nicht berührt.

Die Planungen im Rahmen der 2. FNP-Änderung zur Darstellung von einer Sonderbaufläche in parkartiger Gestaltung bei Erhalt der älteren Gehölze entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes. Die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft bei gleichzeitigem Ziel des Erhaltes der dortigen untergeordneten Wohnnutzung im Bestand, im Osten des Plangebietes, steht nicht in Widerspruch mit den Darstellungen des Landschaftsplanes, da dieser für diesen Bereich keine konkreten Angaben macht.

**8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der durch die 2. FNP-Änderung vorbereiteten Umweltauswirkungen (Eingriffe) sowie deren Kompensation sind die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.

Weitere Grundlagen für Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden in den Abschnitten der einzelnen Schutzzgüter aufgeführt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes wird parallel zur 2. FNP-Änderung der Bebauungsplan Nr. 111 als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Hier erfolgt im Wesentlichen eine bauleit-

planerische Sicherung der Bestandsgebäude und bestehenden Flächennutzungen durch die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP mit Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung und eines Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 111.

Im Osten des Geltungsbereiches der 2. FNP-Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft. Dieser Bereich wird im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung nicht überplant. Entsprechend wird dieser Siedlungsbereich "Pulverbeck" weiterhin nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sein. Hier ist es Ziel der Stadt, die vorhandene Wohnnutzung mit der denkmalgeschützten Villa und dem parkartigen Garten sowie die weiteren wenigen vorhandenen Wohngebäude im Bestand zu erhalten und einen verträglichen Ausbau des Bestandes zu ermöglichen.

Mit der Darstellung der Fläche für Landwirtschaft in einem Bereich, der bisher als Sonderbaufläche für Gesundheit und Rehabilitation ausgewiesen war, wird der vorbereitende Eingriff der Flächenversiegelung um 1,7 ha verringert. Da mit der Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft kein Eingriff vorbereitet wird, erfolgt die Umweltprüfung ausschließlich für den westlichen Teil der 2. Flächennutzungsplanänderung. Für bauliche Änderungen an Bestandsgebäuden innerhalb der Fläche für Landwirtschaft sind ggf. Bauanträge auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB zu stellen. Damit ggf. verbundene Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieser Bauanträge zu prüfen und nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

### 8.3.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die durch das Plangebiet bzw. dessen Zusammenwirken mit angrenzenden Landschaftsteilen gegeben sein können, zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen, die im Westen des Plangebietes nur auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 111) erfolgen können, bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, ggf. visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild und Wegenutzung.

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 111 ist neben der Nutzung der in der 2. FNP-Änderung dargestellten Sonderbaufläche als Qualifizierungsstätte die Errichtung von zwei Wohnungen zulässig für Personen, die dem dortigen Betrieb oder der Gesellschaft zugeordnet sind.

### Lärmimmissionen und -emissionen

Südlich der dargestellten Sonderbaufläche befindet sich die Landesstraße 57. Die Sonderbaufläche wird während der Vegetationszeit durch einen 25 – 110 m breiten dichten Baumbestand, auf einer leichten Geländeanhöhe stehend, von der L 57 abgeschirmt.

Auf der B-Planebene wird die südliche Baugrenze im Sondergebiet 47 m vom Fahrbahnrand der L 57 entfernt liegen. Unter der Annahme eines DTV-Wertes von 5.020 Kfz/24 h mit 6,8% LKW-Anteil und unter der Annahme von 70 km/h in dem Teil Pulverbeck auf der Oldenburger Landstraße, wird ein Schallwert von 58 dB (A) tagsüber an der Baugrenze im Sondergebiet erreicht. Für diese Nutzungen im Außenbereich können die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen nach DIN 18005 angesetzt werden, wo der Grenzwert für Dorf- oder Mischgebiete am Tage bei 60 dB (A) liegt. Nachts sind im Mischgebiet 50 dB (A) nicht zu überschreiten. Da das hiesige Sondergebiet nur tagsüber genutzt wird, werden die Schallorientierungswerte eingehalten.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass von keinen erheblichen Lärmimmissionen für das Schutzgut Mensch im Bestand und nach erfolgtem Eingriff im westlichen Plangebiet auszugehen ist.

Die östlich der Sonderbaufläche angrenzenden Grundstücke unterliegen der Wohnnutzung als eine nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zulässige Nutzung, für die auch die MD-Werte aus der DIN 18005 angesetzt werden können.

Durch die Nutzung der Sonderbaufläche zur beruflichen Bildung und Qualifikation sind keine erheblichen Lärmimmissionen für diese benachbarten Wohngrundstücke oder die betrieblichen Wohnungen zu erwarten.

#### **Geruchsimmissionen und -emissionen**

Geruchsimmissionen sind nur aufgrund von Agrarflächendüngungen im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

#### **Schadstoffe**

Schadstoffeinwirkungen auf den Menschen im Bestand oder durch die Planung sind nicht bekannt.

#### **Erholungseignung**

Das Plangebiet weist im Bestand großflächig private und nicht öffentlich zugängliche Park- und Waldflächen sowie an den Wohngebäuden z.T. Gartenflächen auf. Durch diese kommt dem Plangebiet eine hohe Erholungseignung zu.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 111) sollen zusätzliche Bebauungen in der Sonderbaufläche nur in einem geringfügigen Maße zulässig sein ohne dass der Baum- oder Gehölzbestand gefährdet wird. Von einer daraus resultierenden erheblichen Wirkung für die Erholungseignung ist nicht auszugehen. Eine Erweiterung der Wohngebäude oder sonstiger Versiegelungsflächen über kleinere An- und Umbauten des Bestandes hinausgehend, im Bereich der Fläche für Landwirtschaft ist nicht von der Stadt Eutin beabsichtigt, sondern nur die langfristige Bestandssicherung der vorhandenen Wohnnutzung in parkartige Struktur.

Näheres zum Orts- und Landschaftsbild ist Gegenstand des Kapitels „Schutzgut Landschafts- und Ortsbild“ und wird dort behandelt.

### **8.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotop**

#### **Tiere und Pflanzen der für die Planung relevanten Schutzgebiete**

Als Quelle für die Schutzgebietsinformationen dient der digitale Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein (letzter Abruf 27.11.2009) und für dort (vorübergehend) nicht vollständig abrufbare Informationen zu Landschaftsschutzgebieten der Landschaftsplan der Stadt Eutin (Stand Oktober 2005) sowie Mitteilung des Kreises Ostholstein aus dem Fachbereich Naturschutz im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Schutzgebiete von internationaler Bedeutung

Es befinden sich keine SPA-Gebiete (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) im Plangebiet oder in relevanter Entfernung (< 10 km) zum selben.

Südlich der Landesstraße 57 beginnt das FFH-Gebiet „Röbeler Holz und Umgebung“ (DE 1829-391). Das Gebiet setzt sich aus einem Standortübungsplatz, naturnahen Waldmeister-Buchenwäldern und vielfach sehr klein strukturierten Agrarflächen. Alle Teilbereiche sind reich an mehr oder weniger großen Stillgewässern (insbesondere StÜPI). Das FFH-Gebiet weist das

größte Kammolch-Vorkommen (*Triturus cristatus*) der kontinentalen Region und das zweitgrößte des Landes auf. Darüber hinaus kommt in dem Gebiet ein bedeutender Bestand der Rotbauchunke (*Bombina bombina*) mit einer großen Zahl an Rufgewässern vor. Weitere FFH-Arten sind hier der Moorfrosch (*Rana arvalis*) und der Grasfrosch (*Rana temporaria*).

Ca. 1 km nördlich des Plangebietes und somit nördlich des Großen Eutiner Sees, der direkt an das Plangebiet anschließt, ist das FFH – Gebiet „Obere Schwentine“ gelegen. Dieses beschreibt ein charakteristisches Fließgewässer im Bungsberggebiet mit bewaldeter Quellregion und Durchflußökotypen kleiner Seen mit Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*), der Ottermuschel (*Lutraria lutraria*) und der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).

Eine Prüfung der Verträglichkeit eines Sondergebietes für berufliche Qualifizierung mit den genannten Schutzgebieten und dort vorkommenden geschützten Arten erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Eutin Nr. 111).

#### Schutzgebiete von nationaler Bedeutung

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nordteil des ehemaligen Kreises Eutin“.

Es sind keine Naturschutzgebiete im Plangebiet oder in relevanter Nähe zum selben ausgewiesen.

Nordwestlich des Geltungsbereiches schließt ein Verlandungsbereich aus Röhricht und Bruchwald als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 LNatSchG an, das sich in einer Länge von über 600 m entlang des Uferbereiches des Eutiner Sees bis zum Ortseingang Eutins zieht. Dieses geschützte Biotop wird von den Planungen nicht berührt.

Durch die 2. FNP-Änderung der Stadt Eutin sind im Hinblick auf die abrufbaren Schutzgebietsinformationen im Agrar- und Umweltatlas S.-H. keine erheblichen Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

#### **Tiere im Plangebiet**

Im Zusammenhang mit dem langjährigen Leerstand der bestehenden Gebäude in der Sonderbaufläche wurden große Teile der Parkanlagen, die in der 2. Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt werden, nicht gepflegt und sind z.T. verwildert. Da innerhalb des Plangebietes vorkommende Lebensräume (Wald- und Gehölzbestände sowie Grünflächen) für die Fauna bestehen bleiben und nicht direkt von den Planungen berührt werden, ist von keinen erheblichen Auswirkungen für in diesen Flächen vorkommende Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Die leerstehenden Gebäude unterlagen einer regelmäßigen Instandhaltung, so dass sich diese in einem intakten zur Nutzung bezugsfähigen Zustand befinden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden im Wesentlichen der bauliche und der grünordnerische Bestand gesichert. Eine geringfügige bauliche Erweiterung soll ausschließlich in naturschutzfachlich nicht wertvollen oder zu schützenden Bereichen ermöglicht werden, die sich im direkten Zusammenhang der Bestandsgebäude befinden.

### **Pflanzen und Biotope im Plangebiet**

Während einer Begehung im Oktober 2009 wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 in Anlehnung an die "Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein, 2. Fassung, Stand: Mai 2003" des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein kartiert. Die Ergebnisse der Kartierung wurden im Biotopbestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 111 dargestellt. Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die festgestellten Biotope gegeben werden.

Während sich westlich und südlich / südöstlich des Plangebietes großflächige Intensivackerflächen erstrecken, schließt sich im Norden und Nordosten des Plangebietes der Große Eutiner See an. Die Oldenburger Landstraße (L 57) trennt das Plangebiet im Süden von den Ackerflächen.

Das Plangebiet wird beschrieben durch private parkähnliche Anlagen, die z.T. verwildern bzw. sich waldartig entwickeln, Gehölze in Form von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie einer Siedlungsfläche eines privaten Dienstleisters (BQQH - Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH), der hier eine berufliche Qualifizierungsstätte für Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen entwickeln möchte und drei Wohngebäuden mit Zufahrten.

Die Parkstrukturen, die von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind, mit z.T. älterem Baumbestand sollen erhalten bleiben, weshalb die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Park- und Gartenflächen“ erfolgt. Aufgrund des kleinen Maßstabs von 1:5.000 ist eine differenziertere Darstellung von Grün- und Baufläche nicht sinnvoll und erfolgt in Bezug auf die westliche Hälfte des Geltungsbereiches der 2. FNP-Änderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht im Plangebiet vertreten.

### **8.3.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf diese Schutzgüter sind im Rahmen der Baumaßnahmen in den Sonderbauflächen durch Flächenversiegelungen zu erwarten und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet. Der größte Teil der Sonderbaufläche ist im Bestand im Jahr 2009 bereits versiegelt. Der Bebauungsplan Nr. 111 als verbindliche Bauleitplanung lässt hier eine sehr geringfügige Mehrversiegelung zu. Dies ist trotz Kleinflächigkeit als erheblicher Eingriff zu werten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

### **8.3.4 Luft und Klima**

Es ist aufgrund der Planungen von keinen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

### **8.3.5 Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild**

Das großräumige Landschaftsbild wird neben größeren Ackerflächen von kleineren bis mittelgroßen Gehölzstrukturen, zu denen das Plangebiet zu rechnen ist, sowie größeren Waldstrukturen und dem Großen Eutiner See in einer leicht hügeligen Landschaft bestimmt. Größtes Siedlungsgebiet für die beschriebene Landschaftseinheit ist die Stadt Eutin. Aber auch kleinere Siedlungsbereiche wie Gamal sind hier von landschaftsprägender Bedeutung. Die Landesstraße 57 führt als eine Art landschaftsbildliche Leitlinie vom größeren Siedlungsbereich Eutin Richtung Nordosten durch größere Waldabschnitte nach Kasseedorf.

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig von höheren Gehölzen eingerahmt, so dass die bestehenden 1- bis 2-geschossigen Gebäude des Plangebietes von Frühjahr bis Herbst nicht über das Plangebiet hinaus bzw. nicht störend sichtbar sind.

Das Plangebiet ist entsprechend aus allen Himmelsrichtungen als grüne Park- bzw. Waldstruktur wahrnehmbar. Als ein solches Landschaftselement erhöht das Plangebiet die Schönheit und Eigenart des zuvor kurz beschriebenen großräumigen Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild wird durch die Planungen der 2. FNP-Änderung nicht beeinträchtigt, da die parkartigen und die das Plangebiet einrahmende Gehölzstrukturen erhalten bleiben sollen.

Ob sich durch kleinräumige Eingriffe innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen negative Auswirkungen auf das kleinräumige Orts- bzw. Plangebietsbild ergeben können, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

### **8.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Bodendenkmale für den Änderungsbereich bekannt. Im östlichen Teilbereich ist die dort vorhandene, Anfang des 20. Jahrhunderts im englischen Landhausstil vom Architekten Zimmermann gebaute Villa in der Denkmalliste des Kreises Ostholstein eingetragen.

## **8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Durch die Begrenzung der bebaubaren Grundfläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden sowie der Vermeidung von erheblichen Eingriffen Sorge getragen.

So umfasst ist die Summe der Bauflächen in der 2. Flächennutzungsplanänderung ca. 1,6 ha weniger Baufläche als jene welche im Jahr 2009 im rechtswirksamen Flächenutzungsplan dargestellt ist.

## **8.5 Alternativenprüfung**

Ein alternativer Standort für die Umsetzung eines beruflichen Qualifizierungs- und Weiterbildungsdienstleisters ist nicht bekannt. Da mit dieser Standortwahl eine vorhandene und dafür geeignete Liegenschaft neu genutzt wird und damit ein an einem anderen Standort sonst erforderlicher Neubau mit damit verbundenen stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft entfallen kann, wurde auf die Prüfung zusätzlicher Alternativstandorte verzichtet. Das Planvorhaben ist als verträglich mit den gleichrangigen gemeindlichen Planungen (Landschaftsplan) einzustufen.

## **8.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

## **8.7 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hinter-

grund sollen Überwachungsmaßnahmen vor allem in den Bereichen durchgeführt werden, in denen Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind auf kleineren Flächen durch die Flächenversiegelungen innerhalb der Sonderbaufläche zu erwarten. Ausgleichsflächen, konkrete Maßnahmen, nötigenfalls Ausgleichszahlungen auf das Ökokonto Eutin werden im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Nähere Angaben zum Monitoring erfolgen abgestimmt darauf ebenfalls im verbindlichen Bauleitplanverfahren.

## 8.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das 3,7 ha große Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) der Stadt Eutin und befindet sich 2 km östlich der Stadt Eutin. Es wird im Norden durch den Großen Eutiner See begrenzt und im Süden durch die Landesstraße 57.

Im Westen des Plangebietes soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „berufliche Bildung und Qualifizierung“ dargestellt werden. Innerhalb dieser Fläche sind großflächige Bereiche durch Gebäude, Zuwegungen und Parkplätze im Bestand im Jahr 2009 versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen sind daher nur stark eingeschränkt möglich.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung (vorbereitende Bauleitplanung) erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 (verbindliche Bauleitplanung), der 2,3 ha des westlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung umfasst und dort ein Sondergebiet mit zusätzlich möglichen kleinflächigen Bodenversiegelungen für Gebäude- und Nebenanlagenbau festsetzt.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom MLUR S.-H zu bewerten und entsprechend dieser auszugleichen. Dies erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird des Weiteren die Verträglichkeit der Planung einer beruflichen Qualifikationsstätte im Plangebiet mit planungsrelevanten Schutzgebieten und dort vorkommende geschützte Arten geprüft. Die Betrachtung weiterer artenschutzrechtlicher Belange erfolgt ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes, wo konkrete Festsetzungen dies ermöglichen.

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich bleibt daher mit Rechtswirksamkeit dieser 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) als Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Für bauliche Änderungen der Bestandsgebäude innerhalb der dargestellten Fläche für Landwirtschaft ist immer eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB, in deren Rahmen dann evtl. mögliche erhebliche Umweltauswirkungen abzuschätzen sind, zu beantragen.

Die Summe der Bauflächen der 2. FNP-Änderung ist um ca. 1,7 ha kleiner als die ursprünglich sich nahezu für das gesamte Plangebiet dargestellte Sonderbaufläche innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Jahr 2009. Die Eingriffsvorbereitung wird demzufolge durch die 2. FNP-Änderung um 1,7 ha verringert.

Der seit Oktober 2005 wirksame Landschaftsplan der Stadt Eutin sieht eine Entwicklung der bestehenden Parkanlagen mit gleichzeitiger Entwicklung einer / eines Sonderbaufläche / sonstigen Sondergebietes vor. Da die Gehölzstrukturen im Rahmen der 2. FNP-Änderung erhalten bleiben sollen, stimmt die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen des Landschaftsplans überein. Diesem Ziel soll auch die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 111 gerecht werden.

## 9.0 Flächenangaben

Folgende Flächendarstellungen erfolgen im Bereich der 2. FNP-Änderung:

Sonderbaufläche	1,1 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,9 ha
Waldfläche	0,9 ha
Grünfläche (privat)	<u>0,7 ha</u>
Gesamtfläche Änderungsbereich	3,7 ha

## 10.0 Planungsverfahren

Am 11. Juni 2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschlossen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 111 für den Bereich Pulverbeck aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Möglichkeit vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 im Stadtbauamt Eutin in die Unterlagen zur Planaufstellung mit der Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Planung einzusehen und der Möglichkeit hierzu Stellungnahmen abzugeben. Im Herbst 2009 erfolgte die öffentliche Vermessung des B-Plangebietes durch den öffentlich bestellten Vermesser Vogel und Uliczka aus Eutin, und ebenfalls im Herbst 2009 erfolgte die Biotopbestandsaufnahme des Plangebietes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 7. Januar 2010 sowohl den Entwurf des B-Plans (Stand Januar 2010), nebst dem Entwurf der Begründung und dem Entwurf des Umweltberichtes, als auch den Entwurf der 2. FNP-Änderung (Stand Januar 2010) mit Begründung und Entwurf des Umweltberichtes beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 16. Februar 2010 bis zum 16. März 2010 durchgeführt und parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 6. Mai 2010 hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt mit den Stellungnahmen befasst und die Abwägungsbeschlussvorlage mit Stand vom 21.04.2010 beschlossen. In Konsequenz der Abwägung wurde der Entwurf der 2. FNP-Änderung in der Form geändert, dass die bisher dort dargestellte Wohnbaufläche nunmehr als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt wird. Aufgrund dieser Planentwurfsänderung wurde am 06.05.2010 auf der Ausschusssitzung der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den geänderten Entwurf der 2. FNP-Änderung (Stand April 2010) gefasst und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt und die von der Änderung betroffenen Behörden und TÖBs sind mit Schreiben vom 27. Mai 2010 erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 21.06.2010 bis zum 20.07.2010 haben der geänderte Planentwurf nebst Begründung und Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt.

Am 02.09.2010 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die abschließende Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen und zum Feststellungsbeschluss der 2. FNP-Änderung in der Sitzung der Stadtvertretung am 29.09.2010 vorbereitet. Aus diesen Beschlüssen ergab sich keine neue Planänderung, sondern nur redaktionelle Ergänzungen in der Planzeichnung und in der Begründung. Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 29.09.2010 wurde der abschließende Beschluss zur 2. FNP-Änderung gefasst. Nach der erfolgten Beschlussfassung werden die Unterlagen zur 2. Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht.

Stand April 2010, ergänzt August 2010

Eutin, den 01.06.2011

  
.....  
(Schulz)  
Bürgermeister



Stadt Eutin  
Markt 1, 23701 Eutin

Bearbeitung der Planung durch:  
**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Stadtplaner/SRL  
Dipl. Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)  
Am Born 6 b, 22765 Hamburg  
Tel.: 040-39 17 69 / Fax: 040-39 17 70  
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de  
E 478

**Ergänzung der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin gemäß Genehmigungsbescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 23.02.2011 – Az.: IV 263-512.111-55.12 (2.Ä.) –**

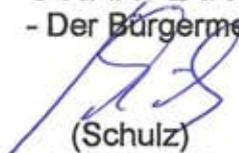
Ziffer 6.0 – Zustand und Umgebung des Plangebietes – letzter Absatz erhält folgenden neuen Text:

„Auf den östlichen Flurstücken mit der zukünftigen Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Früher wurde die dortige Anlage als Blindenwohnheim genutzt.“

Eutin, den *01.06.2011*



Stadt Eutin  
- Der Bürgermeister -



(Schulz)  
Bürgermeister